PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 20 ta' Marzu 2025

Nru:2

Rikors Nru. 584/2023

Rosanne Rocco, Jane Rocco, Antoinette Magdi, u Manuel Rocco

v

Avukat tal-Istat

Kopja informali

Fil-qosor

1. Ir-rikorrenti huma l-propjetarji ta' ħanut li sal-2019 kien soġġett għall-kirja protetta bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ('Kap. 69') u l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili. Huma jilmentaw li dawn id-dispożizzjonijiet kienu leżivi għad-drittijiet propjetarji tagħhom sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (l-'Artikolu 1').

2. F'dan il-każ ser naraw jekk għandhomx jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti għad-dikjarazzjoni tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u għall-kumpens.

Rikors u risposti kostituzzjonali

3. Permezz tar-rikors kostituzzjonali tagħhom datat it-23 ta' Novembru 2023, ir-rikorrenti premettew:-

i. Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-hanut bin-numru tlieta u għoxrin (23) li jinsab Qormi Road Marsa (Malta) u dan kif jirriżulta mir-rapport redatt minn Nutar Dottor Matthew Agius immarkata bhala Dokument RR00l.

ii. Illi dan il-ħanut imsemmi ġie mikri fl-04 ta' Frar tas-sena 1985 favur Alfred Cacciattolo għall-kera ta' żewġ liri kuljum, u sussegwentement fl-24 ta' Lulju tas-sena 1995 l-ammont kien ġie rivedut ghal massimu ta' erba' (4) liri kuljum vide Dokument RR002, RR003 and RR004 rispettivament.

iii. Illi l-kirja in kwestjoni ġiet it-terminata Ottubru elfejn u dsatax (2019) b'kuntratt ta· tranżazzjoni wara l-proprjetà de quo agitur kienet soġġetta għal proċeduri bin- numru 117/2016JD fl-ismijiet Rocco Jane Vs Cacciattolo Alfred quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera.

iv. Illi r-rikorrenti qabel Ottubru Elfejn u dsatax (2019), cioe meta ġiet tranzatta li kawża quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera, kienu obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta, kif emendati bl-Att X tal-2009.

v. Illi dan il-ħanut li jinsab fil-qalb kummercjali tal-Marsa. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal- liġijiet ta' Malta jiddisponi illi ma jagħtix lok lis-sid biex jirrifjuta li jġedded il-kirja jew li setgħa jagħmlu kundizzjonijiet godda tat-tiġdid tal-kirja mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola il-Kera, li l-istess jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma Jeċċedix il-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta fl-4 ta' Awissu 1914. Bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond setgħet biss tiżdied minn wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X ta;-2009, il-kerc1 għolliet biss fit-termini tal-Art, 1531D tal-Kodiċi Ċivili.

vi. Illi minkejja din il-liġi, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu qegħdin ibatu preġudizzju serju, għax ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possediment tagħhom.

vii. Illi minħabba li l-fond in kwistjoni kien mikri bħala 'ħanut' fit-termini tal-istess Ordinanza, r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu mċaħħda mid-dritt li jirċievu kumpens adegwat minghand l-inkwilin ta' dak iż-żmien għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u dan minghajr ebda ġustifikazzjoni leġittima u bi ksur tal-prinċipju tal-proporzjonalità.

viii. Illi dan kollu diġà ġie determinat fil-kawża Amato Gauci vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju u Zammit and Attard Cassar v Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

ix. Illi ssir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali numri 107/2018 fl-ismijiet John Pace et vs L-Avukat tal-Istat et deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Ġunju 2020 fejn il-Qorti illikwidat kumpens ta' €510,000.

x. Illi ssir referenza wkoll ghas-sentenza Rikors Kostituzzjonali numru 161/2019/1 fl- ismijiet Carmel sive Charles Sammut Et vs L-Avukat tal-Istat u Maria Stella Dimech fejn ġie stipulat mill-Qorti Kostituzzjonali: "il-fatt li l-propjeta' għaddiet għand l- aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd umli li jippretendu kumpens għal-perjodu meta missierhom kien is-sid... "

xi. Illi għalhekk, l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulat fl-Ordinanza għall- kirja [kif kienet qabel Ottubru elfejn u dsatax (2019) tal-ħanut imsemmi jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom cioe ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem li huwa implimentat f'Kap. 319 tal- liġijiet ta' Malta.

xii. Illi għaldaqstant ir-rikorrenti qeghdin jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom.

4. Għal dawn ir-raġunijiet huma talbu:-

i. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), u/jew l-applikazzjonijiet ta' l-istess kienu qed jilledu d-drittijiet

Kopja Informali

fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kif fuq ingħad, u senjatament bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

ii. Tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi.

iii. Tikkundanna u Tordna lill-intimat Avukat tal-istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi.

iv. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

v. Bl-ispejjeż, l-imgħax legali u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni.

5. Fir-risposta kostituzzjonali tas-6 ta' Diċembru 2023, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa:-

i. Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova: a. tat-titolu li għandhom fuq il-ħanut bin-numru 23, Qormi Road, Marsa; u b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq kienet regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

ii. Illi in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal- ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal- proprjetà in kwistjoni kif protetti mill-Artikolu l tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea. It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

iii. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jekk kemm-il darba l-proprjetà mertu ta' din il-kawża hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif allegat, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà sakemm dan isir (l) b'rispett lejn il- prinċipju tal-legalità, (2) fl-interess ġenerali u (3) jinżamm bilanċ ġust bejn id- drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali;

iv. Illi fil-każ preżenti, l-indħil tal-istat fl-użu tal-proprjetà mikrija m1r- rikorrenti, u cioe it-tiġdid awtomatiku tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera, hija miżura legali li toħroġ mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif inhu rikonoxxut anke mir-rikorrenti stess. Għalhekk, l-ewwel kriterju huwa sodisfatt;

v. Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-interess ġenerali, anki skont il- ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ hawnhekk;

vi. Illi l-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il- protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal- ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

vii. Illi għalhekk ma hemm xejn ħażin taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li l-kirjiet tagħhom għandhom jibqgħu jiġġeddu awtomatikament sakemm l-amministraturi tal-fond kummerċjali jkunu qegħdin iħarsu l-kundizzjonijiet tal-kirja oriġinali u d-dispożizzjonijiet pertinenti fil-liġi;

viii. Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-kriterju tal-proporzjonalità u l- allegat sproporzjon fil-kera li qed titħallas fil-preżent, jissokta jingħad li għalkemm jista' jkun li l-kera ma tirriflettix il-valur attwali tal-fond fuq is-suq, wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Apparti minn hekk, il-liġi illum tipprovdi għal awmenti gradwali fil-kera, liema awmenti jżommu bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali, u għalhekk jiżguraw illi s-sid ma jġorrx

Kopja informali

piż eċċessiv. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

ix. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

x. Bl-ispejjeż;

xi. GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

It-titolu tar-rikorrenti

6. Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-ħanut b'numru tlieta u għoxrin (23), f'Qormi Road, il-Ħamrun (il-'Ħanut').[1]

7. Il-Ħanut ġie oriġinarjament akkwistat minn Rosario u Jane Rocco fid-9 ta' April 1979, b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin.[2] Rosario Rocco miet intestat fil-5 ta' Mejju 1987. Skont il-liġi ta' dak iż-żmien, is-sehem ta' nofs (1/2) indiviż tiegħu fil-Ħanut, għadda lil uliedu Rosanne, Emanuel u Antoinette aħwa Rocco, filwaqt li martu, Jane Rocco, kellha l-jedd għall-użufrutt fuq l-istess sehem.

8. Fl-20 ta' Mejju 2023, Jane Rocco ttrasferiet is-sehem ta' nofs (1/2) indiviż tagħha lil bintha, Rosanne Rocco, b'kuntratt ta' donazzjoni rrevokabbli ppubblikat min-Nutar Matthew Agius.[3] F'dan il-kuntratt, Jane Rocco rriservat favur tagħha d-dritt tal-użufrutt *vita durante* fuq l-istess sehem ta' nofs (1/2) indiviż.

9. B'hekk, ir-rikorrenti Rosanne Rocco għandha s-sehem indiviż ta' żewġ terzi (2/3), filwaqt li r-rikorrenti l-oħra, Emanuel Rocco u Antoinette Magdi għandhom is-sehem ta' sest (1/6) indiviż kull wieħed fil-Ħanut. Ir-rikorrenti Jane Rocco hija użufruttwarja tal-Ħanut.

Kopja informali

[1] Ara r-rapport rigward iċ-ċertifikat tat-titolu tal-Ħanut redatt min-Nutar Matthew Agius tal-5 ta' Novembru 2023, f'paġna 5.

[2] Ara kopja awtentikata tal-kuntratt ta' akkwist ippubblikat min-Nutar Maurice Gambin fid-9 ta' April 1979, f'paġni 7-10.

[3] Ara kopja awtentikata tal-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Matthew Agius datat l-20 ta' Mejju 2023, f'paġni 11-13.

Kirja tal-Ħanut

10. B'kuntratt iffirmat fl-4 ta' Frar 1985, Rosario Rocco kera l-Ħanut lil Alfred Cacciattolo għall-żewġ liri Maltin (Lm 2) kuljum, ekwivalenti għal €4.66 kull ġurnata jew €1,700.90 fis-sena, pagabbli bit-tliet (3) xhur bil-quddiem.[4] Huma qablu li "wara għaxar (10) snin mil-lum il-kera għandu jiġi rivedut skond iċ-ċirkostanzi."

11. Fl-24 ta' Lulju 1995, il-partijiet qablu li jemendaw il-kuntratt tal-4 ta' Frar 1985 dwar il-kera filwaqt li żammew it-termini l-oħra tal-kuntratt.[5] Skont l-emenda maqbula, il-kera żdiedet għal:- (i) tliet liri Maltin (Lm 3) ekwivalenti għal €6.99 kuljum, jew €2551.35 fis-sena, bejn l-4 ta' Frar 1995[6] sal-4 ta' Frar 2000; (ii) erba' liri Maltin (Lm 4) ekwivalenti għal €9.32 kuljum, jew €3,401.80 fis-sena, wara l-4 ta' Frar 2000.[7]

12. Din il-kirja ġiet itterminata f'Ottubru 2019.[8] Dana b'kuntratt ta' tranżazzjoni wara l-proprjetà kienet soġġetta għall-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 117/2016 JD fl-ismijiet *Rocco Jane vs Cacciattolo Alfred* .[9]

Rapport peritali

13. Fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2024, il-qorti ħatret lill-perit Michael Lanfranco sabiex jistabbilixxi l-valur lokattizju tal-Ħanut bejn l-1987 u l-2019 (meta r-rikorrenti ħadu lura l-pussess tal-Ħanut), u dana f'intervalli ta' ħames snin.[10]

---

[4] Ara kopja awtentikata tal-kuntratt ta' kera tal-Ħanut fl-4 ta' Frar 1985, f'paġna 15.
[5] Ara kopja tal-emenda fil-kuntratt ta' kera fl-24 ta' Lulju 1995, f'paġna 16.
[6] B'hekk il-kera għall-1995 kienet tammonta għal:-
1 ta' Jannar 1995 – 3 ta' Frar 1995 = €153.78
4 ta' Frar 1995 – 31 ta' Diċembru 1995 = €2306.70
Total:- **€2460.48**.
[7] Il-kera għall-2020 kienet tammonta għal:-
1 ta' Jannar 2000 – 3 ta' Frar 2000 = €230.67
4 ta' Frar 2000 – 31 ta' Diċembru 2000 = €3,084.92
Total:- **€3,315.59**.
[8] Il-kera għall-2019 kienet tammonta għal **€2,535.04** (€9.32 x 272).
[9] Ara kopja tal-ktieb tal-kera tal-Ħanut f'paġni 17-21.
[10] Ara r-rapport peritali tal-perit Michael Lanfranco, f'paġni 34-45.

Kopja informali

14. Skont ir-rapport peritali tat-8 ta' Awwissu 2024, maħluf fit-8 ta' Ottubru 2024, il-valur lokattizju tal-Ħanut, kien is-segwenti:-

Sena	Kera Annwali (€)	Kera Mensili (€)
1987	1,970.68	164.22
1992	2,570.72	214.23
1997	3,353.46	279.46
2002	4,373.53	364.46
2007	5,706.51	475.54
2012	7,444.05	620.34
2017	9,710.65	809.22

Eċċezzjonijiet

Titolu fil-Fond u l-eżistenza ta' kirja protetta

15. Fir-risposta kostituzzjonali tal-Avukat tal-Istat, huwa eċċepixxa, f'vena preliminari, li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-Ħanut u tal-ftehim tal-kirja li allegatament kien irregolat bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Però fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat espona li r-rikorrenti ppruvaw li huma s-sidien tal-Ħanut u li l-Ħanut kien mikri qabel is-sena 1995 u għalhekk l-Avukat tal-Istat iddikjara li ma kienx ser jinsisti aktar fuq l-eċċezzjoni.

17. Għalhekk din il-qorti qiegħda tqis li t-tali eċċezzjoni ġiet sorvolata.

Leżjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali

Sottomissjonijiet tal-partijiet

18. Ir-rikorrenti jilmentaw li bit-tħaddim tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 u peress li l-proprjetà tagħhom kienet mikrija bħala 'ħanut' skont l-istess Kap. 69, huma u l-antekawża tagħhom kienu kostretti jġeddu l-kirja tal-Ħanut favur ta' Alfred Cacciattolo b'mod indefinittiv bl-istess kera u kondizzjonijiet. Dan fisser li ġew imċaħħda mid-dritt li jirċievu kumpens adegwat għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u li l-kera li ġiet imposta fuqhom ma tirriflettix il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini. B'riżultat seħħet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom, b'mod partikolari tal-Artikolu 1.

Kopja informali

19. L-Avukat tal-Istat jargumenta li l-miżuri maħsuba biex jipproteġu l-inkwilinat kemm fejn jidħol l-aspett ta' rilokazzjoni, u kemm fejn jidħol il-kwantum tal-kera; (i) jinsabu mnissla mil-liġi b'mod speċifiku mill-artikoli 3,4, 9 u 12 tal-Kap. 69 u mill-artikoli 1531B sa 1531K tal-Kap. 16 u għalhekk saru taħt qafas legali; (ii) kienu maħsuba sabiex jippreservaw il-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, jipproteġu l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, jivvantaġġjaw lill-konsumatur u jipprovdu stabbilita fis-servizz pubbliku u għalhekk isegwu għanijiet soċjo-ekonomiċi fl-interess ġenerali; u finalment (iii) ma jitfgħux piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti. Dan għaliex f'każ ta' miżuri meħuda fl-interess ġenerali, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejn ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.[11] Apparti minn hekk, wara l-emendi li saru bl-artikolu 1531D tal-Kap. 16, il-kera ta' fondi kummerċjali għoliet bil-15% kull sena bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Diċembru 2013, u mill-1 ta' Jannar 2014, il-kera ta' fondi kummerċjali bdiet tiżdied bil-5% kull sena. Finalment bl-artikolu 1531I tal-Kap. 16, il-kera kienet ser tintemm fl-2028.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

20. Ir-raġunijiet imressqa mir-rikorrenti huma l-istess bħal dawk li fuqhom il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-qrati tagħna sabu ksur tal-Artikolu 1 fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 kif fis-seħħ qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-qrati kkonkludew li dawn id-dispożizzjonijiet jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetà tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ xieraq stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari, cioè l-bilanċ bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u tal-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

21. Qiegħda hawn issir riferenza għall-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tad-29 ta' Marzu 2019 fl-ismijiet *Louis Apap Bologna vs. Avukat Ġenerali et* – liem konklużjonijiet għandhom jiġu applikati għall-każ preżenti:

> "25. Ir-rikorrent Apap Bologna jressaq diversi argumenti sabiex jiġġustifika d-deċiżjoni tal-Qorti li kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Igħid li l-liġi speċjali tal-kera ma kienetx toħloq bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-Istat li jirregola t-tgawdija tal-proprjeta`, u dan ġie ritenut f'diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u wkoll ta' dawn il-Qrati. Fil-każ odjern, il-kera li kien jipperċepixxi kull sena kienet ta' anqas minn €1,000 filwaqt li dik li kien intitolat għaliha kienet ta'

[11] Ara *James and Others vs the United Kingdom*, 21 February 1986, Series A no. 98, p. 36 § 54; *The Holy Monasteries vs Greece*, 9 December 1994, § 71, Series A no. 301A; *John and Others vs Germany* [GC] nos. 46720/99, 72203/01 and 72552/01 §94, ECHR 2005-VI.

Kopja informali

madwar €100,000 fis-sena. Il-liġi li emendat il-liġijiet tal-kera fl-2009 kienet riflessjoni tal-fatt li l-izbilanċ verament jeżisti u li hu insostenibbli, b'dana pero` li l-ministru kompetenti kien naqas milli jippubblika l-iskeda li fuqha kellha tinħadem il-kera attwali fis-suq. Għalkemm fir-rikors tal-appell tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali aċċenna tant, b'mod pjuttost xejn ċar, għall-għan leġittimu tal-Istat, dan ma kienx irriżulta quddiem l-ewwel Qorti. Dan l-għan ma setax jissussisti fejn il-kera tkun tant baxxa, aktar u aktar f'każ li kien jirrigwarda kirja kummerċjali. Lanqas ma kien argument validu tal-intimat Avukat Ġenerali li l-protezzjoni tal-kirja kummerċjali in kwistjoni kienet ser tieqaf fl-2028 għaliex dan kien ifisser li l-inkwilin kien baqalu għaxar snin oħra fil-ħanut b'kera ta' €742.81 fis-sena. Fuq l-istess konsiderazzjoni l-Qorti Ewropea fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Zammit & Attard Cassar v. Malta** kienet iddeċidiet li wkoll hemm vjolazzjoni fil-każ ta' ħanut li l-kirja kellha tintemm fl-2028.

25. L-ewwel Qorti għarfet li l-Istat għandu s-setgħa u wkoll id-dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess ġenerali iżda għarfet ukoll li dan għandu jsir filwaqt li jigi mħares l-interess tal-privat sabiex jiġi mħares ir-rekwiżit ta' proporzjonalita'. Hawn l-ewwel Qorti għamlet riferenza għas-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta**, **Cassar v. Malta** u **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, u wkoll għal bosta deċiżjonijiet oħra tal-Qrati tagħna li kienu jirrigwardaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 fejn ġie dikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Dawn tal-aħħar kienu jirrigwardaw residenzi u mhux fondi kummerċjali iżda xorta waħda kienu ta' siwi għall-każ in eżami. L-ewwel Qorti rrilevat li t-tħaddim tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll kien fih tlett prinċipji u li kwalsiasi interferenza kellha tkun legali, meħuda għal għan leġittimu fl-interess ġenerali u li jinżamm il-bilanċ ġust.

26. Din il-Qorti tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland** fejn ġie enunċjat li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jabbraċċja tlett regoli distinti iżda marbuta ma' xulxin u ċ-ċirkostanzi partikolari ta' indħil fit-tieni u fit-tielet regola jistgħu biss jiġu interpretati fid-dawl tal-ewwel prinċipju tad-dritt ta' persuna għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Imbagħad f'deċiżjoni oħra tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **James v. Ir-Renju Unit**, dik il-Qorti għarfet il-fatt li l-Istat hu f'posizzjoni aħjar mill-imħallef internazzjonali sabiex jevalwa dak li hu fl-interess pubbliku. Irrilevat li l-organu leġislattiv tal-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fl-implimentazzjoni ta' policies soċjali w ekonomiċi, liema appezzament jiġi rispettat sakemm il-Qorti ma ssibx li tali policies ġew magħmula b'mod manifestament irraġonevoli w allura, mbagħad hi kienet tikkunsidrahom taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

27. Huwa paċifiku ormaj fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjeta` tal-individwu skond l-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti fid-determinazzjoni tagħha dwar il-vertenza jekk seħħitx jew le.

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable.

Kopja Informali

> Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."
>
> 28. Għalhekk ġustament l-ewwel Qorti osservat li fil-każ odjern kellha taċċerta ruħha jekk inżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali li jħares il-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali mal-bżonn li jiġu mħarsa d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. L-intimat Avukat Ġenerali jgħid li l-ewwel Qorti sabet li l-miżien tal-proporzjonalita` kien ixaqleb b'mod eċċessiv u negattiv kontra l-interessi tar-rikorrent Apap Bologna minħabba l-ammont żgħir wisq li kien qed jitħallas bħala kera meta mqabbel mal-istimi peritali mressqa fl-atti tal-kawża. Kuntrarjament għal dan insibu li l-ewwel Qorti ma ħaditx biss in konsiderazzjoni l-kera baxxa ħafna li jħallsu l-intimati Flores, iżda kkunsidrat is-segwenti fatturi wkoll, li: a) it-tiġdid tal-kirja ope legis; b) il-bidla għall-aħjar fil-qagħda ekonomika tal-pajjiż; c) l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien; d) nuqqas ta' talba biex tiżdied il-kera; e) żieda fil-kera pattwita; f) iż-żmien meta tintemm kirja kummerċjali; g) il-kera kif stabbilita mill-awturi tar-rikorrent; u waslet ġustament għall-konklużjoni li l-piż li kellu jġorr is-sid kien wieħed sproporzjonat u eċċessiv filwaqt li ma ngħata l-ebda kumpens xieraq. L-ewwel Qorti ma setgħetx tasal għal konklużjoni mod ieħor tenut kont tal-fatturi kollha negattivi li jxeqilbu l-miżien tal-proporzjonalita` kontra r-rikorrent Apap Bologna."

22. Jsegwi għalhekk li fil-każ tal-lum, din il-qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u cioè li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-Artikolu 1.[12]

Il-likwidazzjoni tad-danni

Danni pekunjarji

23. Ingħad mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, li d-danni likwidati għal-leżjoni ta' dritt fundamentali għandhom ipoġġu lir-rikorrent, kemm jista' jkun, fil-pożizzjoni li kien ikun fiha li kieku t-tali leżjoni ma seħħitx.[13]

[12] *Amato Gauci v. Malta*, app. no. 47045/06, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 15 ta' Settembru 2009; *Fleri Soler And Camilleri v. Malta*, app. no. 35349/05, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 26 ta' Settembru 2006; *Saliba v. Malt*a, no. 4251/02, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 8 ta' Novembru 2005; *Zammit And Attard Cassar v. Malta*, app. no. 1046/12, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 30 ta' Lulju 2015. Ara wkoll, *AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru*, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014; 68/2019, *Curmi Patricia et vs Pace Miriam et*, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Ottubru 2020; 72/2015, *Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et*, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali), deċiża 11 ta' Mejju 2017.

[13] Ara *Kingsley v the United Kingdom* [GC], no. 35605/97, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ECHR 2002-IV, § 40; *Marshall and Others v Malta*, app. no. 79177/16, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 11 ta' Frar 2020.

Kopja informali

24. F'dan il-każ, ir-rikorrenti huma intitolati għall-kumpens għall-privazzjoni tal-proprjetà tagħhom mis-sena 1987, cioè mid-dħul fis-seħħ tal-Konvenzjoni Ewropea f'Malta u meta miet Rosario Rocco, sa 2019, cioè meta ħadu lura l-pussess tal-Ħanut.

25. Meħud kont tar-rapport peritali tal-Perit Michael Lanfranco, id-differenza bejn il-kera li rċevew ir-rikorrenti bejn 1987 sa 2019 u dik li setgħu jirċievu fis-suq miftuħ, hija s-segwenti:-

Sena	**Valur Lokattizju / Annwali (€)**	**Kera Attwali/ Annwali (€)**	**Differenza (€)**
1987	1,970.68	1700.90	269.78
1988	1,970.68	1700.90	269.78
1989	1,970.68	1700.90	269.78
1990	1,970.68	1700.90	269.78
1991	1,970.68	1700.90	269.78
1992	2,570.72	1700.90	869.82
1993	2,570.72	1700.90	869.82
1994	2,570.72	1700.90	869.82
1995	2,570.72	2460.48	110.24
1996	2,570.72	2551.35	19.37
1997	3,353.46	2551.35	802.11
1998	3,353.46	2551.35	802.11
1999	3,353.46	2551.35	802.11
2000	3,353.46	3315.59	37.87
2001	3,353.46	3401.80	-48.34
2002	4,373.53	3401.80	971.73
2003	4,373.53	3401.80	971.73
2004	4,373.53	3401.80	971.73
2005	4,373.53	3401.80	971.73
2006	4,373.53	3401.80	971.73
2007	5,706.51	3401.80	2,304.71
2008	5,706.51	3401.80	2,304.71
2009	5,706.51	3401.80	2,304.71
2010	5,706.51	3401.80	2,304.71
2011	5,706.51	3401.80	2,304.71
2012	7,444.05	3401.80	4,042.25
2013	7,444.05	3401.80	4,042.25
2014	7,444.05	3401.80	4,042.25
2015	7,444.05	3401.80	4,042.25
2016	7,444.05	3401.80	4,042.25
2017	9,710.65	3401.80	6,308.85

Kopja informali

2018	9,710.65	3401.80	6,308.85
2019	7,282.98	2535.04	4,747.94
		TOTAL:	**60,442.92**

26. Kif intqal mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, minn din il-figura għandhom isiru ċertu deduzzjonijiet:

> In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period [omissis]
> It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value. [omissis] In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed. [omissis] With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction.[14] [omissis]
> Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.[15]

27. B'hekk għandu jitnaqqas 30% minħabba l-iskop pubbliku tal-miżura – liem tnaqqis ġie applikat ukoll għall-kirjiet kummerċjali, peress li l-qrati sostnew li għandha tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet.[16] Jitnaqqas ukoll 20% fid-dawl tal-fatt li l-Fond ma kienx ser ikun neċessarjament mikri matul il-perjodu sħiħ li kieku ma kienx għall-miżura tal-Istat.

28. B'hekk wara li jitnaqqsu t-tali ammonti, id-danni pekunjarji jammontaw għal **€30,221.46**.

29. F'*Cauchi vs Malta*, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kienet applikat żieda ta' 5% fuq is-somma likwidata sabiex tikkumpensa lir-rikorrenti għat-telf fil-valur tas-

Kopja Informali

[14] Ara wkoll, *Marshall and Others v. Malta*, app. no. 79177/16, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 11 ta' Frar 2020, § 95.
[15] *Cauchi vs Malta*, app. no. 14013/19, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 25 ta' Marzu 2021, § 101 – 104.
[16] *Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 29 ta' Marzu, 2023; *Camilleri Helen et vs Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 31 ta' Mejju 2023; *John Edward Vassallo et v. Carmen Cardona et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 31 ta' Mejju, 2023; *Francesca Stivala et v. Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju, 2023; *Catherine Cauchi v. Remigio Cassar u Cecilia Cassar et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju, 2023; *Godfrey Cosaitis v. Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 9 ta' Ottubru, 2023.

somma likwidata matul iż-żmien.[17] Madanakollu t-tali prassi ma ġietx addottata minn dawn il-qrati, li sostnew li l-figuri mressqa mill-periti tekniċi diġà jieħdu kont taż-żieda fl-inflazzjoni. Barra minn hekk, it-tali awment m'huwiex meqjus ġustifikat meta wieħed jikkonsidra li s-sidien ser ikunu qed igawdu minn benefiċċju sostanzjali u dan peress li m'humiex meħtieġa li jħallsu taxxa fuq il-kumpens li jirċievu għall-ksur tad-drittijiet fundamentali.[18] B'hekk il-Qorti mhix ser tordna t-tali interessi fuq is-somma likwidata.

Danni non-pekunjarji jew morali

30. Ir-rikorrenti bdew isofru danni morali meta wirtu sehemhom fil-Ħanut, cioè mill-5 ta' Mejju 1987 (meta miet Rosario Rocco). Huma waqfu jsofru t-tali danni fl-2019, ċioè meta ħadu lura l-pussess tal-Ħanut.

31. F'kawżi fejn l-attur jallega ksur tad-drittijiet propjetarji tiegħu minħabba l-liġijiet applikabbli għall-kirjiet residenzjali li jippreċedu l-1995, ta' spiss jiġu likwidati €500 kull sena bħala danni non-pekunjarji jew morali applikabbli għall-kirjiet residenzjali.[19] Jista' jingħad li l-kirjiet kummerċjali huma inqas leżivi fuq id-drittijiet tas-sidien, peress li dawn kellhom jiskadu fl-1 ta' Ġunju 2028 (artikolu 1531I tal-Kap. 16) u peress li s-sidien ta' fondi kummerċjali kienu intitolati għal żidiet fil-kera kull sena mill-2010 permezz tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16. Għal din ir-raġuni, ir-rata ta' danni non-pekunjarji jew morali li ser tuża din il-qorti hija dik ta' €250 kull sena.

32. B'hekk meħud kont tar-rata ta' €250 kull sena, għall-perjodu bejn l-1987 sal-2019, qiegħda tiġi likwidata s-somma ta' **<u>€8,000</u>** bħala danni non-pekunjarji jew morali.

Kopja informali

[17] Ibid, § 107.
[18] 68/18/1AF, *Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 30 ta' Ġunju 2021.
[19] Ara, fost oħrajn, 36/18, *Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 23 ta' Novembru 2020.

Parti deċiżiva

33. Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti:

a. tiddikjara li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), u l-applikazzjoni tal-istess kienu qed jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

b. tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' €30, 221.46 u d-danni non-pekunjarji jew morali fis-somma ta' €8,000, li b'kollox jammontaw għas-somma ta' **€38,221.46**;

c. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati.

Bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza. L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur

Kopja informali